

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
004/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	04.02.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/2573	14/13581

### Delingssak gbnr 24/11 Bø - deling til heilårsbustad - løyve til deling og dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon i frå byggegrensen mot sjø for deling, samt løyve til deling av gbnr 24/11 som omsøkt, jf. situasjonskart datert 15.09.2014 på følgjande vilkår:

1. Tiltak på eigedomen må vere i tråd med gjeldande arealplanar for området, reguleringsplan og kommuneplan.
2. Eigedomen må ha tinglyst rett til vatn og avløp, samt vegrett. Erklæring om rettar/pliktar skal leggjast fram for kommunen for tinglysning.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 20-1m og § 19-2 jf. § 11-6 og Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.5, samt naturmangfaldslova §§ 8-12

#### Saksopplysingar:

##### Heimelshavar

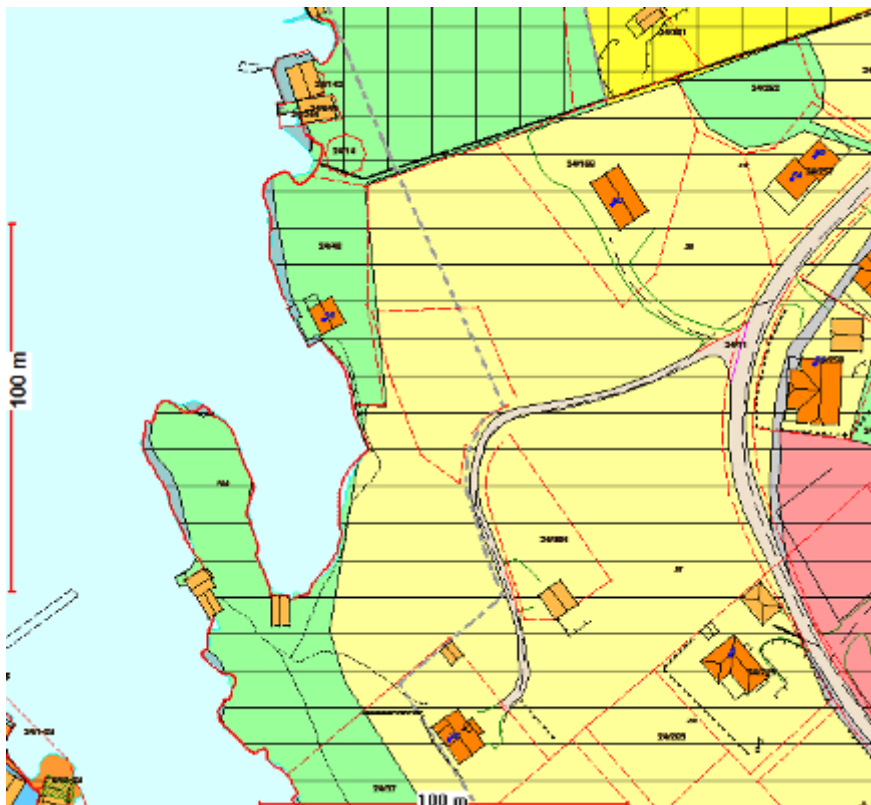
Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen gbnr 24/11.

##### Tiltak

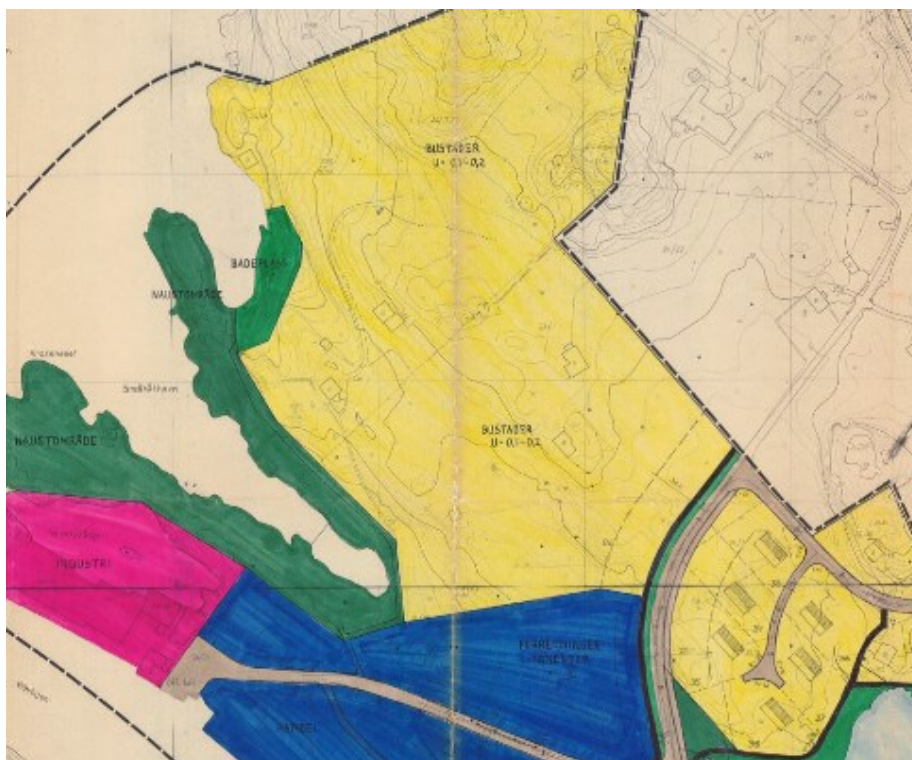
Det er søkt om deling med føremål tomt for heilårsbustad. Omsøkt areal for er i søknaden oppgjeve til ca. 930 m<sup>2</sup>.

##### Planstatus

Omsøkt areal ligg i område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som byggeområde for heilårsbustader. Det er i kommuneplanen lagt inn byggegrense mot sjø (grå stipla line).



Omsøkt areal ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Bøvågen, plan id 12601973000200 er definert som område for bustader.



## Dispensasjon

Byggegrense mot sjø gjeld både for søknad om løyve til deling etter plan- og bygningslova §

20-1m og løyve til tiltak (oppføring av bustad) etter plan- og bygningslova § 20-1a, jf. plan- og bygningslova § 1-6. Det trong for dispensasjon frå byggjegrense mot sjø både for løyve til deling og løyve til tiltak. I denne saka vert dispensasjon for løyve til deling handsama.

### **Dokumentasjon og opplysningar i søknaden**

Det vert elles vist til søknad mottatt 15.09.2014.

### **Kulturminne**

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

### **Nabovarsling**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Andre styresmaktar**

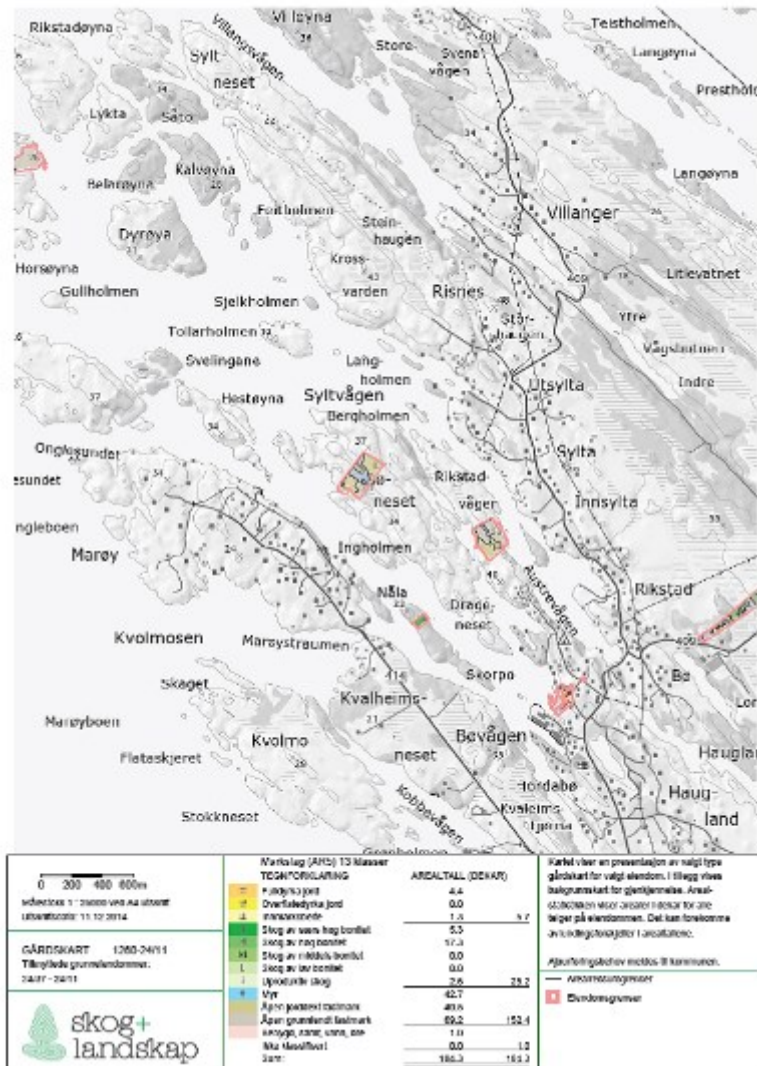
Søknaden er ikkje sendt til regionale styresmakter på høyring.

### **Plassering**

Plassering av tilleggsareal er vist i situasjonsplan datert 15.09.2014 (kryss).



Eigedomen gbnr 24/11 er på totalt 184 dekar fordelt på fleire teigar. Det meste av arealet er utmark og ligg i LNF-område i kommuneplan.



## Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er ikkje sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Eigedomen må ha tinglyst rett til vatn og avløp. Erklæring om rettar/pliktar skal leggjast fram for kommunen for tinglysning.

Tiltak på eigedomen skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp.

## Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er ikkje sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Eigedomen må ha tinglyst rett til tilkomst. Erklæring om rettar/pliktar skal leggjast fram for kommunen for tinglysning.

## Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Det er ikkje avdekka tilhøve om auka risiko for naturskade.

I samband med byggjetiltak skal grunnforhold undersøkjast.

### **LOVGRUNNLAG:**

Saka skal handsamast etter plan- og bygningslova § 20-1 m om deling.

Tomtedelinga er ikkje i tråd med grenser satt i reguleringsplanen for området og saka vert difor lagt fram for avgjerd i politisk utval, jf. delegasjonsreglement for Radøy kommune.

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring. Det er i kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.5 trekt byggegrense mot sjø som går føre byggegrense mot sjø etter plan- og bygningslova § 1-8.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf pbl § 19-1.

### **Vurdering**

Tiltaket er etter rådmannen sin vurdering i tråd med arealføremål heilårsbustad i plan.

Kommunen arbeider no med ein områdeplan for Bø og kartet over er eit utnitt av framlegg til arealplankart. Tiltakshavar har søkt i tråd med dei anbefalingar fagetaten har gjeve.

Slik rådmannen vurderer saka kan han ikkje sjå at det er til hinder eller ulempe å gje løyve til deling. Det vert satt vilkår om at gjeldande arealplanar for området vert følgt.

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med byggegrense mot sjø, og vil ha trong for dispensasjon frå bygge- og deleforbod i strandsone.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftssinteresser,

landskapsomsyn og verneinteresser.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

I vurderinga skal det leggjast vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge, sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Eigedomen gnr 24 bnr 11 ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap på Bø. Landskapet er småkupert og området som er omsøkt ligg i eit skrånande terreng, vestvendt mot sjø. Dispensasjon til deling endrar ikkje kulturlandskapet eller landskapsverknaden. I dispensasjon til deling ligg det ikkje løyve til å føre opp bygg på eigedomen. Omsyn til landskapsverkand og eksponering i frå sjø vil verte handsama i dispensasjonssak i samband med søknad om løyve til tiltak.

Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Omsøkt areal er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv. Ålmenta vert stengt ute frå arealet om det vert gjeve løyve til deling her, men tilgjenge er ikkje å sjå som interessant eller naudsynt. Eigedomen er trekt tilbake frå standsona og det ligg eit grønt belte mot sjø. Deling vil ikkje føre til auka privatisering eller auka bruk i funksjonell strandsone. Delinga kjem ikkje i konflikt med friluftsliv og allmenn ferdsle i området.

Ein kan ikkje sjå at omsøkt deling kan ha stor påverknad for helse, miljø og tryggleik.

Omsøkt areal ligg inntil areal som allereie er nytta til veg og hus. Det er frådelt ein bustadtomt rett sør for som skal byggjast ut med einebustad.

Nasjonale styresmakter har stramma inn kommunane sine moglegheiter til å gje dispensasjon frå gjeldande planar, men denne søknaden kjem ikkje i konflikt med overordna styresmakter sine ramar og mål.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at søknaden er i tråd med arealføremål i gjeldande plan og i tråd med framlegg til ny områdeplan. Bø er etter definert som eit av fire tettstader i Radøy, og område etter overordna arealpolitikk fortettingsområde. Frådeling av parsellen er ikkje til hinder for ålmenn ferdsel og rådmannen kan ikkje sjå at det vert store konsekvensar for miljø eller samfunn. Strandsoneomsyna er ivaretatt gjennom at det er lagt inn ein grøn buffer mot sjø.

Slik rådmannen vurderer momenta er fordelane større enn ulempene i denne saka og vil etter ei samla vurdering rå til at det vert gjeve dispensasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø oppfylt.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Regionale styresmakter får vedtaket til klagevurdering.

## **Konklusjon**

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet i overordna plan er oppfylt og vil rå til at det vert gjeve løyve til deling.

Rådmannen sin innstilling til vedtak i saka er at det vert gjeve løyve til deling som omsøkt da søknaden er i tråd med arealføremål i plan.

## **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 004/2015**

### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

### **PLT - vedtak:**

Det vert gjeve dispensasjon i frå byggesesnen mot sjø for deling, samt løyve til deling av gbnr 24/11 som omsøkt, jf. situasjonskart datert 15.09.2014 på følgjande vilkår:

1. Tiltak på eigedomen må vere i tråd med gjeldande arealplanar for området, reguleringsplan og kommuneplan.
2. Eigedomen må ha tinglyst rett til vatn og avløp, samt vegrett. Erklæring om rettar/pliktar skal leggjast fram for kommunen for tinglysning.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 20-1m og § 19-2 jf. § 11-6 og Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.5, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

### **Vedlegg:**

Delingssak Gbnr 24/11 Bø - søknad om frådeling